PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
Ottawa*

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

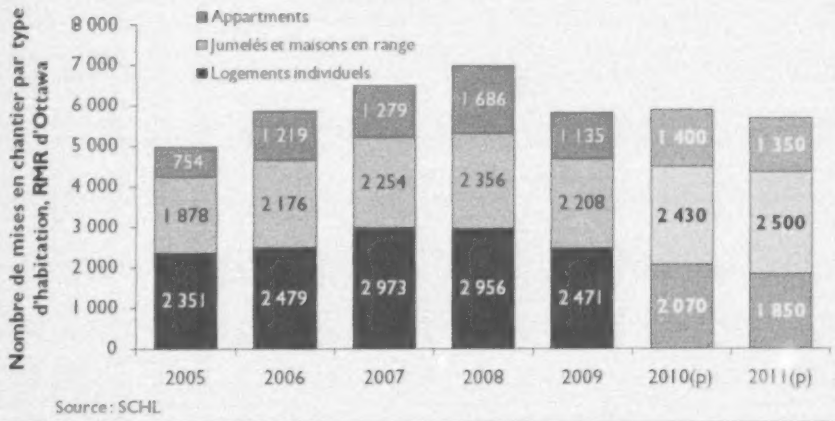
Date de diffusion : automne 2010

Aperçu des perspectives du marché de l'habitation

- Les ventes MLS® vont accuser une légère baisse de 5 % en 2010 par rapport à leur niveau record de 2009 et continueront de ralentir en 2011, tandis que le prix moyen augmentera cette année et l'an prochain.
- L'effet stimulant de la hausse de l'emploi sera atténué par l'augmentation des charges de remboursement hypothécaire, laquelle contribuera, plus tard cette année et en 2011, à stabiliser les ventes par rapport à leur volume élevé du début de 2010.
- Après avoir connu un solide départ, les mises en chantier d'habitations termineront l'année 2010 avec seulement une légère avance sur 2009, puis elles ralentiront en 2011.
- La rémunération hebdomadaire moyenne finira l'année à un niveau un peu plus élevé qu'en 2009. Elle continuera de soutenir le secteur de l'habitation dans la RMR d'Ottawa, puisqu'une hausse de 4 % est attendue en 2011.

Figure 1

La construction résidentielle devrait diminuer légèrement en 2011



Source : SCHL

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 8 octobre 2010.

*partie ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau

Table des matières

1 Aperçu des perspectives du marché de l'habitation
2 Marché de la revente
3 Marché du neuf
4 Survol de l'économie
6 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2

La croissance du prix moyen de revente ralentira

Source : chambre immobilière d'Ottawa; prévisions de la SCHL.

Marché de la revente

Les ventes MLS®[1] diminueront en 2010 et 2011

Même si leur rythme a été exceptionnel au début de 2010, les ventes ont ralenti par la suite et devraient se stabiliser plus tard cette année et en 2011. La conjoncture économique s'étant améliorée, la Banque du Canada a majoré son taux du financement à un jour à trois reprises depuis juin. D'autres hausses en 2011 feront augmenter les charges de remboursement hypothécaire, plus particulièrement celles des emprunteurs ayant choisi un prêt à taux variable, ce qui modérera un peu l'activité sur le marché.

La vigueur des ventes au début de l'année s'explique par divers facteurs, notamment l'entrée en vigueur imminente de la taxe de vente harmonisée, le niveau encore exceptionnellement bas des taux hypothécaires, les changements aux règles concernant l'assurance prêt hypothécaire et le niveau global élevé des revenus d'emploi dans la RMR d'Ottawa. Cette conjoncture a incité les acheteurs éventuels à acquérir un logement plus tôt dans l'année, avant que la situation ne devienne moins avantageuse, ce qui a devancé une partie des transactions. Par conséquent, la seconde moitié de l'année se soldera par des résultats inférieurs à ceux des six premiers mois. Même si la capitale accusera une baisse des ventes l'an prochain par rapport à deux années très vigoureuses, le marché se sera stabilisé. On s'attend à enregistrer 13 875 transactions en 2011.

Le marché se rapproche du point d'équilibre

Bien que la conjoncture du marché du logement soit encore bonne, des signes indiquent qu'elle commence à se détendre. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions désaisonnalisé, qui sert à mesurer l'équilibre entre la demande et l'offre, se situe actuellement à la limite inférieure de la fourchette caractéristique d'un marché vendeur, tout juste au-dessus du point d'équilibre. Le ralentissement des ventes et l'accroissement de l'offre atténueront la pression qui s'exerce sur le marché, de sorte que le prix moyen de revente à Ottawa terminera l'année à 328 000 $.

Figure 3

Le marché de la revente deviendra équilibré

Sources : chambre immobilière d'Ottawa; données désaisonnalisées (DD) et prévisions établies par la SCHL.
*De janvier à octobre

[1] MLS® est une marque de commerce de l'Association canadienne de l'immeuble.

Figure 4

Sources : SCHL; Statistiques Canada; ACI.

L'an prochain, les ventes diminueront quelque peu et les inscriptions continueront de suivre une légère tendance haussière, car de plus en plus de consommateurs voudront profiter de l'augmentation des prix en mettant leur logement à vendre. Ces deux facteurs conjugués placeront le rapport ventes-nouvelles inscriptions dans la fourchette d'équilibre, ce qui modérera la hausse des prix à Ottawa en 2011. On s'attend à ce que le prix MLS® moyen s'accroisse au même rythme que l'inflation l'an prochain.

La popularité du centre-ville ne se démentira pas

Les ventes continueront d'être plus nombreuses au centre-ville que dans les autres quartiers de la ville, ce qui stimulera la construction d'ensembles résidentiels à forte densité, surtout au cœur de la ville. En conséquence, les professionnels ayant un salaire élevé seront encore attirés par le centre-ville, ce qui y fera monter les prix. On s'attend à ce que la région d'Ottawa soit au cœur de l'embauche de nouveaux employés.

La hausse du prix des logements dans tous les secteurs d'Ottawa influera probablement sur la capacité de certains consommateurs d'acheter un logement, surtout étant donné la hausse attendue des taux d'intérêt à long terme, qui minera leur capacité d'emprunter. En conséquence, l'écart entre le revenu requis[2] et le revenu réel aura aussi une incidence sur la demande de logements l'an prochain, à mesure qu'il se resserrera. De plus, l'augmentation du nombre d'inscriptions se traduira par un choix accru pour les consommateurs et aidera donc à contenir la croissance du prix des logements à Ottawa.

Marché du neuf

Les mises en chantier d'habitations demeureront stables

Les mises en chantier à Ottawa connaîtront une légère remontée en 2010 et se chiffreront à 5 900. En 2011, l'activité sera limitée du côté des maisons individuelles, tandis que les segments des jumelés et des appartements continueront de prendre de l'expansion, selon les prévisions. Les maisons en rangée prédomineront dans le secteur de la construction résidentielle cette année, car la tendance à Ottawa continue de favoriser de plus en plus les logements collectifs : ces derniers représentent une plus forte proportion des unités mises en chantier que les maisons individuelles. Moins chers que les maisons individuelles, les logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) constitueront plus de 60 % des habitations mises en chantier en 2010. Leur proportion restera à peu près stable en 2011.

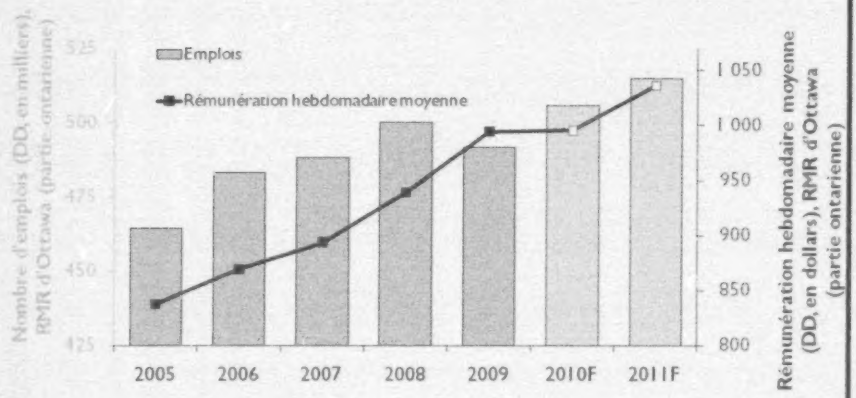
Baisse des mises en chantier de maisons individuelles

La forte activité enregistrée au début de l'année se traduira par une légère hausse de la construction résidentielle en 2010. Toutefois, la remontée des taux hypothécaires attendue en 2011, conjuguée à la progression des prix des logements, fera fléchir la demande de maisons individuelles l'an prochain. Résultat : les consommateurs opteront pour des

[2] Pour calculer le revenu requis, on divise par 0,32 les charges hypothécaires relatives à un logement de prix moyen vendu par l'entremise du MLS®. Le revenu réel correspond au revenu moyen des ménages de 2009 à 2011, estimé à l'aide de la variation réelle et prévue de la rémunération hebdomadaire moyenne. Les mensualités hypothécaires sont calculées en fonction d'une mise de fonds de 10 %, du taux affiché moyen des prêts hypothécaires à taux fixe de cinq ans, d'une période d'amortissement de 25 ans pour les années 1991 à 2006, de 40 ans pour 2007 et de 35 ans pour les années suivantes.

Figure 5

La croissance de l'emploi se poursuivra à Ottawa



Sources : Statistique Canada; prévisions de la SCHL.

types de logement plus abordables, comme les maisons en rangée et les copropriétés. Par conséquent, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait tout juste dépasser la barre des 2 000 unités à la fin de l'année, avant de reculer encore en 2011, soit de plus de 10 %. Le pourcentage des maisons individuelles parmi les logements mis en chantier continuera de s'amenuiser au cours des prochaines années : il devrait descendre à moins de 40 % dans la capitale.

Même s'il continuera de se construire des maisons individuelles un peu partout dans la région, l'activité dans ce segment sera encore fortement concentrée en périphérie. On s'attend à ce que les anciennes villes de Nepean et de Cumberland ainsi que les régions regroupées de West Carleton, de Clarence-Rockland et de Russell absorbent une part accrue de l'activité. À l'opposé se trouve l'ancienne ville d'Ottawa, qui a enregistré un des plus faibles volumes de mises en chantier de maisons individuelles et le deuxième nombre le plus élevé de mises en chantier de logements collectifs dans la région.

Tendance vers les ensembles de forte densité

Compte tenu de la hausse du prix moyen des maisons individuelles, de nombreux acheteurs potentiels cherchent un logement plus abordable; ils envisagent le marché des logements en copropriété et s'intéressent plus particulièrement aux appartements ou aux maisons en rangée. Le nombre croissant de ménages de personnes âgées et de parents n'ayant plus d'enfants à la maison stimule la demande de copropriétés dans la région. On peut donc s'attendre à ce que la demande de ce type de logement enregistre une forte croissance en 2010.

Le vieillissement des générations alimentera de plus en plus la demande de copropriétés, à mesure que les baby-boomers arriveront à l'étape de leur vie où ils verront leur progéniture quitter le domicile familial. Les logements en copropriété ont aussi la cote auprès des jeunes professionnels urbains. Le mode de vie et la proximité des attraits culturels, des services et des restaurants deviennent des facteurs déterminants dans le choix du type de logement à acheter.

Incidence de la densification résidentielle

Selon le Plan officiel adopté par la Ville d'Ottawa, une des directives clés consiste à favoriser la densification plutôt que l'étalement. Par densification, on entend le développement urbain à l'intérieur des zones existantes. Cela signifie qu'un plus grand nombre d'ensembles d'habitations seront construits dans des secteurs de la région d'Ottawa situés à proximité du réseau de transport actuel et déjà dotés des infrastructures nécessaires pour accroître la densité résidentielle. Par conséquent, les promoteurs continueront d'utiliser des terrains intercalaires dans le principal but de construire des ensembles à forte densité bien conçus et conformes au plan de croissance.

Survol de l'économie

La reprise économique sera progressive

La résilience d'Ottawa s'explique en partie par sa structure économique avantageusement diversifiée, qui lui a permis de résister à la tempête bien mieux que d'autres villes qui étaient largement dépendantes d'un très petit nombre d'industries ou de secteurs d'activité. Même si le nombre total de travailleurs a diminué en 2009, l'emploi s'est accru de façon constante presque chaque mois en 2010. Ottawa a récupéré tous les emplois perdus en 2009, ce qui laisse présager une hausse des niveaux d'emploi.

Quant au taux de chômage dans la capitale, il enregistrera vers la fin de 2010 une faible augmentation qui sera

directement liée à l'accroissement de la population active, puisque plus de personnes chercheront du travail. En 2011, la croissance de l'emploi dépassera celle du nombre de travailleurs, de sorte qu'on s'attend à une légère baisse du taux de chômage. Par conséquent, le niveau de l'emploi sera un peu plus élevé l'an prochain, ce qui fera monter le revenu disponible du consommateur moyen.

À la fin de l'année, la rémunération hebdomadaire moyenne sera environ au même niveau qu'en 2009. En 2011, le revenu moyen affichera un taux de croissance plus habituel mais tout de même appréciable de 4,1 % à Ottawa. Ce niveau élevé de revenu contribuera à la vigueur soutenue de l'activité économique, laquelle stimulera le marché du logement. Néanmoins, vu la hausse future des coûts d'emprunt et la réduction de la demande refoulée, le nombre de ventes d'habitations diminuera graduellement en 2011.

Au début de 2010, le secteur de l'administration publique a été le moteur de la hausse de l'emploi. Cependant, on doit la majorité des embauches des derniers mois au secteur privé, surtout au secteur du commerce et à celui des finances, des assurances et de l'immobilier. La plupart des secteurs de l'économie d'Ottawa ont réalisé des gains en emplois, une tendance qui se maintiendra l'an prochain.

Migration

Bien que l'afflux net de migrants dans la région d'Ottawa ait diminué en 2009, on s'attend à ce qu'il remonte aux niveaux de 2007 2008. Même si la migration a reculé l'an dernier durant le ralentissement économique mondial, la capitale nationale continue d'afficher un solde migratoire positif. La hausse de la proportion d'immigrants étrangers qui élisent domicile à Ottawa s'explique surtout par la progression constante du revenu hebdomadaire moyen. Les salaires élevés et la présence de réseaux sociaux bien établis attirent ces migrants dans la région de la capitale, ce qui a une incidence positive sur le marché locatif. Cette situation favorable fera en sorte qu'après un certain temps, ces familles d'immigrants quitteront le marché locatif pour devenir propriétaires.

Au cours des derniers mois, le taux d'activité est demeuré élevé à Ottawa : il atteint son niveau le plus haut des dernières années et il est parmi les plus élevés de l'Ontario. Un taux d'activité aussi fort signifie que le marché du travail local est serré. On s'attend donc à une hausse des salaires et à devoir de plus en plus attirer des personnes de l'extérieur de la région pour combler la demande de travailleurs. En conséquence, on prévoit que le solde migratoire sera positif dans la région d'Ottawa, grâce à l'afflux croissant de personnes venant d'autres provinces et d'ailleurs en Ontario pour tirer parti de l'expansion du marché du travail local.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront stationnaires au deuxième semestre de 2010 et en 2011. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,0 et 3,7 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 3,2 et 6,1 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer dans des fourchettes allant de 2,7 à 3,7 % pour les prêts de un an et de 3,5 à 6,0 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans.

Résumé des prévisions
RMR d'Ottawa
Automne 2010

	2007	2008	2009	2010p	Var. en %	2011p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	14 739	13 908	14 923	14 200	-4,8	13 875	-2,3
Nouvelles inscriptions MLS®	22 477	24 196	22 290	24 250	8,8	24 750	2,1
Prix MLS® moyen ($)	273 058	290 483	304 801	328 000	7,6	334 500	2,0
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	2 973	2 956	2 471	2 070	-16,2	1 850	-10,6
Logements collectifs	3 533	4 042	3 343	3 775	12,9	3 750	-0,7
Jumelés	300	213	299	325	8,7	300	-7,7
Maisons en rangée	1 954	2 153	1 909	2 200	15,2	2 150	-2,3
Appartements	1 279	1 676	1 135	1 250	10,1	1 300	4,0
Tous types de logement confondus	6 506	6 998	5 814	5 900	1,5	5 700	-3,4
Prix moyen ($)							
Logements individuels	396 762	408 991	406 647	422 750	4,0	437 500	3,5
Jumelés	311 287	322 870	382 294	375 000	-1,9	385 000	2,7
Prix médian ($)							
Logements individuels	364 900	369 900	382 900	407 000	6,3	420 000	3,2
Jumelés	265 700	292 720	333 028	340 000	2,1	350 000	2,9
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ottawa-Gatineau)	1,8	3,8	1,5	4,0	-	3,5	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,3	1,4	1,5	1,7	0,2	1,2	-0,5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	961	995	1 028	1 065	3,6	1 105	3,8
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,90	6,70	4,02	3,47	-	3,20	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,07	7,06	5,63	5,59	-	5,20	-
Nombre annuel d'emplois	488 200	500 000	491 600	506 500	3,0	515 100	1,7
Croissance de l'emploi (%)	1,1	2,4	-1,7	3,0	-	1,7	-
Taux de chômage (%)	5,1	4,9	5,6	6,2	-	5,9	-
Migration nette	5 815	9 209	9 533	9 750	2,3	10 000	2,6

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA 2010, avec un volet consacré au logement et à l'économie

De portée nationale, exhaustif et riche en analyses perspicaces, L'Observateur du logement au Canada trace un portrait complet des tendances et des enjeux concernant le logement au pays. Consultez les données supplémentaires disponibles en ligne et téléchargez votre exemplaire GRATUIT dès aujourd'hui!

64313_2010_B02